

Vorlage
an die Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg von Berlin
zur Beschlussfassung

DS-Nr.:
.... Tagung am

Betr.: Neubau Kulturhaus Karlshorst,

Das Bezirksamt bittet die BVV, Folgendes zu beschließen:

1. Das Bezirksamt wird beauftragt, den zuständigen Stellen im Land Berlin einen Direktverkauf der Liegenschaft Treskowallee 112 auf Grundlage einer anteiligen Nutzungsbindung „Kulturhaus“ an den Investor vorzuschlagen und in Abhängigkeit von einer Grundsatzentscheidung
2. mit der Firma Lührs & Holst City Projekte GmbH & Co. KG Gespräche zur Errichtung eines Neubaus in dem Flächen für eine Kulturhausnutzung in Karlshorst am Standort Treskowallee 112/ Dönhoffstraße 42 auf Grundlage eines präzisierten Raumbedarfsprogramms zu führen und die Aufnahme von Verhandlungen mit den zuständigen Stellen vorzubereiten.

Begründung:

- a) Verhandlungsgrundlage ist das Angebot der Firma Lührs & Holst City Projekte GmbH & Co. KG für ein integriertes Kulturhaus am Standort Treskowallee 112/ Dönhoffstraße 42 im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens aus dem Jahre 2006 (BVV DS 034/VI). Das Angebot beruht auf dem vorgegebenen Raumbedarfskonzept für öffentliche Kulturveranstaltungen, Proberäume sowie Flächenbedarfe für Büro- und Ladennutzungen und wurde sowohl vom Bezirksamt durch den Barwertvergleich als auch von der unabhängigen Baufirma BSM (Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung) als wirtschaftlich bewertet.
- b) Die Nutzung eines Neubaus am tradierten Ort ist neben der zentralen und verkehrsgünstigen Lage auch in stadträumlicher, synergetischer und in Hinsicht seiner Modernität attraktiv und zukunftsfähig (siehe Anlage Pkt. 1. bis 3.).
- c) Der Sanierungsrückstand am Gebäude Kulturhaus Karlshorst sowie die Anmietungsoption Theater Karlshorst übersteigen den Flächen und Finanzbedarf mehrfach. (siehe Anlage Pkt. 4. bis 7.)
- d) Ein Mietmodell in einem Neubau ist unter den Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit und der Produktkostensenkung allen anderen Optionen gegenüber zu bevorzugen (siehe Anlage Pkt. 8. bis 10.)

Emmrich
Bezirksbürgermeisterin

Framke
Bezirksstadträtin für Kultur und Bürgerdienste

Begründung

1. Die umfänglichen Diskussionen zum Kulturstandort Karlshorst und insbesondere zum Kulturhaus Karlshorst mit Bürgerinnen und Bürgern sowie mit der kulturellen Öffentlichkeit zeigen, dass ein zentrales, kommunales Kulturhaus am tradierten und verkehrsgünstig gelegenen Standort Karlshorst als zukunftsfähig erachtet und gebraucht wird.
2. Die vorliegenden Planungsdaten, bezogen auf demographische Entwicklungen, Kaufkraftentwicklungen, Milieustudien oder Mieterumfragen der HOWOGE, begründen den Zuwachs an kulturaffinen Besucherzahlen insbesondere aus dem Bereich Lichtenberg Süd.
3. Angesichts der Nutzungs- und Vermögenskonstellation des Fachvermögens Kulturhaus bestehen einmalige kulturpolitische und betriebswirtschaftliche Entwicklungspotenziale, insbesondere im Produkt Infrastruktur Kultur. Eine Dezentralisierung der Kulturhausangebote erscheint deshalb nicht Ziel führend.
4. Der Sanierungsrückstand am Gebäude Kulturhaus Karlshorst ist so erheblich, dass die langfristige Sicherung des Kulturstandortes nur durch eine umfassende Sanierung, durch einen Neubau/Rückmietmodell oder durch die Anmietung im Theater Karlshorst möglich ist.
5. Die Wirtschaftlichkeit der Varianten „Bestandssanierung Kulturhaus „ oder „Anmietung Theater Karlshorst“ ist nicht gegeben, insbesondere da das Flächenangebot beider Bestandsimmobilien einen realistischen und finanzierbaren Flächenbedarf Kulturhaus (ca. 1.000 qm) mehrfach übersteigt.
6. Unabhängig davon, dass die erforderlichen 10 Mio € Sanierungskosten in der gegenwärtigen und künftigen Haushaltssituation vom Bezirksamt nicht aufzubringen sind, beträgt der berechnete Barwert aller Kosten für den Zeitraum von 20 Jahren auch im Falle eines unsanierten Fachvermögens mehr als die Anmietung für den gleichen Zeitraum. Dies gilt auch in 2008, da nach Aussage des Finanzservices bei eventuellen Tarifveränderungen (laufende Kosten) der Betrachtungszeitraum auf den gleichen Stichtagsdaten beruht.
7. Parallel favorisiert die Umsetzung der Musikschulrahmenkonzeption den zentralen Regionalstandort Süd im Theater Karlshorst. Damit verbinden sich ein erheblicher Leerstand sowie Folgewirkungen für die Refinanzierung im Fachvermögen Kultur, so dass der Handlungszwang einmal mehr geboten ist.
8. Das Rückmietmodell in einen Neubau bietet neben den wirtschaftlichen Aspekten auch in Hinsicht auf die Produktkostensenkung weitere Vorteile aus stadträumlicher Sicht bei der Gestaltung der Ortsteilmitte Karlshorst sowie fachgerechte und nutzerfreundliche Veranstaltungs- und Proberäume, moderne Ausstattung, Barrierefreiheit und Synergieeffekte durch die Einbindung in einen belebten und attraktiven Standort, der sich schließlich auch auf die Produktmengen- und Besucherentwicklung positiv auswirken wird.
9. Als Nachteil werden neben dem Verkauf von öffentlichem Eigentum der Verlust des Alleinstellungsmerkmals Kulturhaus, die bisher geplante Gebäudearchitektur und deren vorgesehene Mischnutzungsstruktur angesehen. Ein Konkurrenzverhältnis zum Theater Karlshorst wird durch ein kooperatives Kulturmanagement ausgeschlossen.

10. Es wird empfohlen, den Verkauf der Liegenschaft Kulturhaus mit der Verpflichtung zu führen, in den Verhandlungen mit dem Investor Rückmietoptionen zu vereinbaren. Des Weiteren wird die Einbeziehung des Bezirksamtes in die weiteren Planungs- und Ausführungsphasen für den Neubau empfohlen. Darin eingeschlossen sind Verhandlungen und Festlegungen zu Ausweich- und Übergangsregelungen für die bisherigen Nutzer des Kulturhauses Karlshorst sowie zu deren Eigenbedarf an Büro- und Lagerflächen im neuen Objekt. Empfohlen wird außerdem die Forderung nach einem überzeugenden Gesamtkonzept der wirtschaftlichen Nutzungen (a la Stilwerk o.ä. kulturwirtschaftlichen „under one roof“- Konzepten) im Neubau an der Treskowallee 112 / Dönhoffstraße 42.